

Hillerse

INVESTOREN AUFGEPASST 4 VERMIETETE WOHNEINHEITEN 2 WEITERE LEICHT UMSETZBAR

Codice oggetto: 26123026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m² • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.194 m²

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26123026
Superficie netta	ca. 380 m²
Vani	18
Anno di costruzione	1993

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 224 m²
Superficie affittabile	ca. 604 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

La proprietà



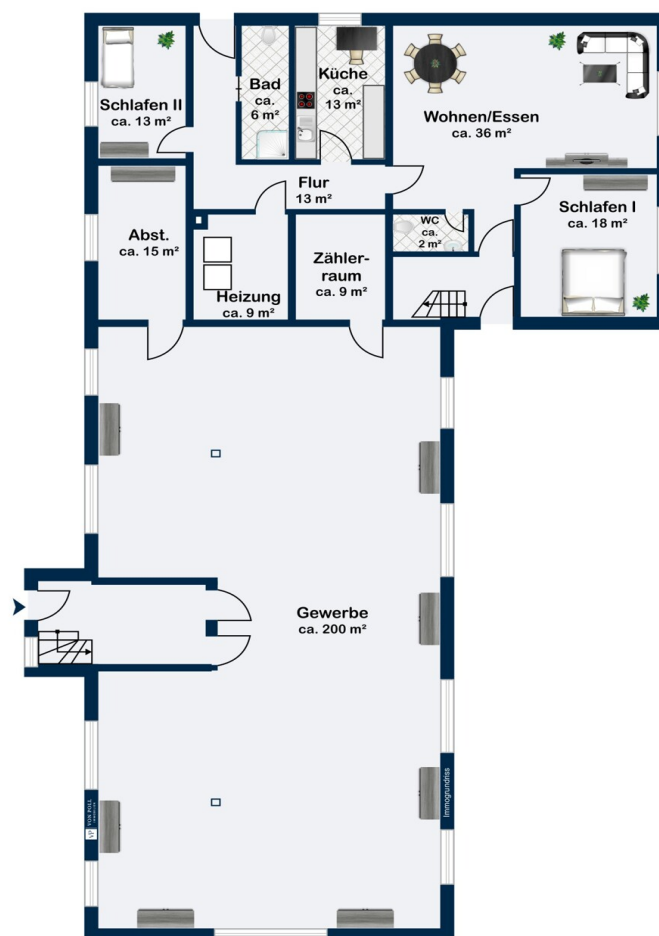
Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

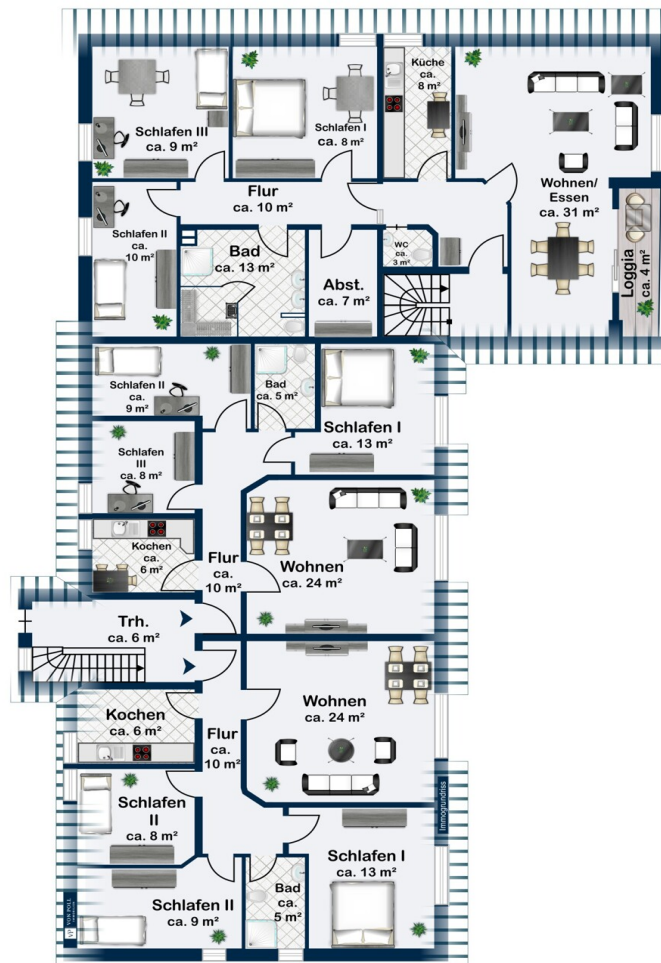
La proprietà

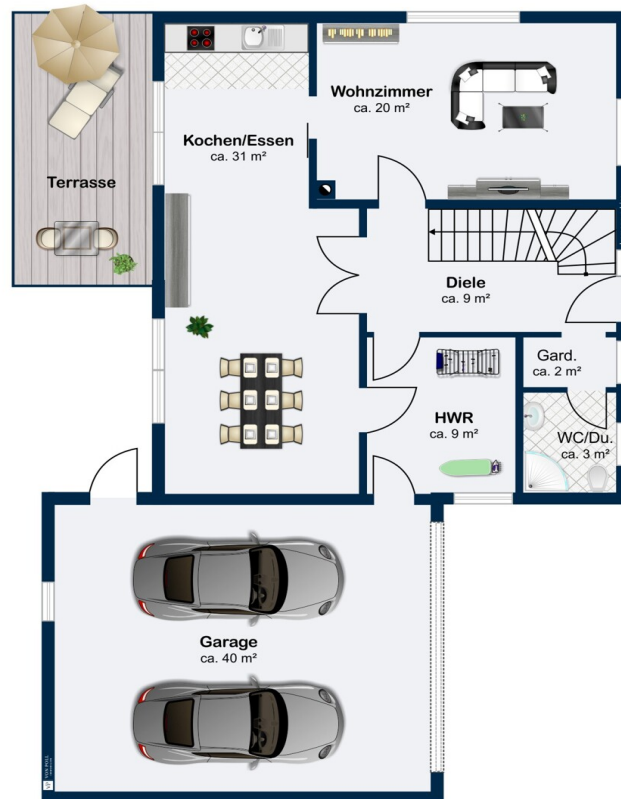


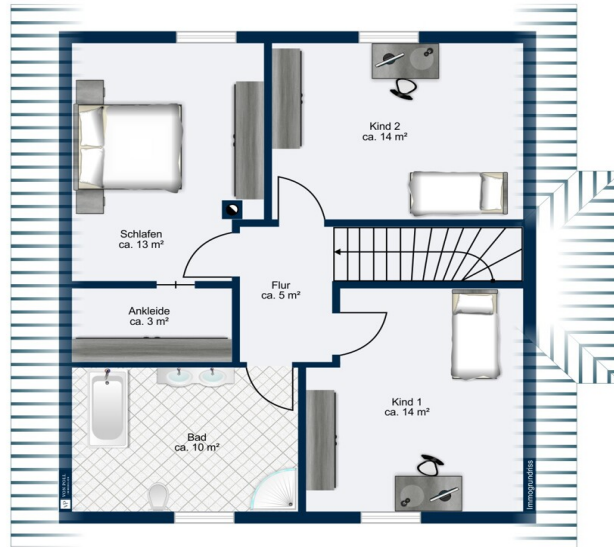
Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

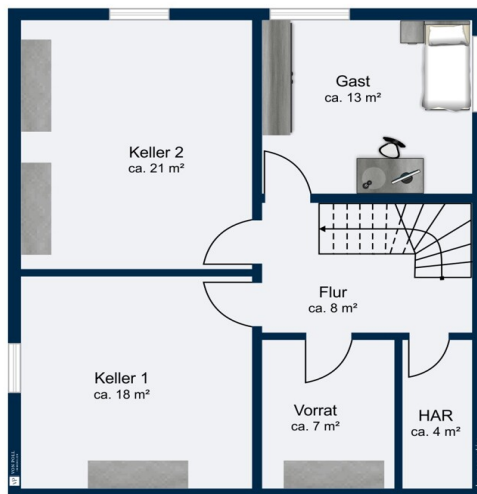
Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

Una prima impressione

Dieses Investitionsobjekt vereint langfristige Planungssicherheit mit individuellem Nutzungs- oder Umnutzungspotential.

Das 1993 massiv errichtete Haus vereint aktuell vier vermietete Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit.

Die Gewerbeinheit bietet dabei viel Potential:

- für Ihr eigenes Gewerbe zur Selberrnutzung**
- zur Vermietung**
- zum Umbau zu zwei weiteren Wohnungen**

Der Umbau dazu wurde bereits geplant und beantragt und kann von Ihnen übernommen werden.

Die Kombination aus bestehenden Einnahmen und der Entwicklungsperspektive macht dieses Objekt zu einer interessanten Investitionsgelegenheit.

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

Dettagli dei servizi

Mietsituation

- + **4 Wohneinheiten vollvermietet, Gewerbefläche individuell nutzbar**
- + **Bestehende Mietverträge: Indexmietverträge**
- + **Umnutzung der Gewerbefläche zu Wohnraum möglich (genehmigungspflichtig, bereits beantragt)**
- + **Aktueller Jahresmietertrag: 29.778,00 €**
- + **Potentieller Jahresmietertrag (nach Umbau Gewerbe in Wohnen): 50.070,60 €**

Modernisierung

- + **2023 Heizung**

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

Tutto sulla posizione

Hillerse ist mit seinen rund 2.500 Einwohnern eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Gifhorn mit solider Grundinfrastruktur und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind:

Gifhorn - 10km

Braunschweig - 20km

Wolfsburg - 25 km

In Hillerse selbst sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden, während weiterführende Schulen in Gifhorn oder Braunschweig besucht werden können.

Die Nahversorgung in Hillerse deckt den täglichen Bedarf mit einem Supermarkt, einer Bäckerei und kleineren Dienstleistern wie etwa einem Friseur ab. Alle weiteren Belange des täglichen Lebens lassen sich leicht im 5km entfernten Meinersen decken.

Insgesamt bietet Hillerse eine ruhige Wohnlage mit funktionierender Grundversorgung, ergänzt durch kurze Wege in mehrere größere Städte und benachbarte Orte, sodass sowohl alltägliche Bedürfnisse als auch weitergehende Angebote gut erreichbar sind.

Codice oggetto: 26123026 - 38543 Hillerse

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com